

NOTE JUSTIFIANT L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE NOUVELLES ZONES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU DE LESPIGNAN

1

Une commune dotée de caractéristiques attractives

Positionnée à mi-chemin entre la mer et l'arrière-pays, Lespignan bénéficie de nombreux atouts

- Un climat doux et ensoleillé
- Un cadre calme et rural, tout en restant proche d'un pôle urbain important (Béziers est accessible en 15 minutes)
- Un accès rapide aux infrastructures autoroutières (10 min) et ferroviaires (15 min)
- Une proximité avec une variété de paysages attrayants tels que la Côte d'Améthyste (10 minutes en voiture), le parc régional du Haut Languedoc (40 minutes), les Pyrénées (2 heures) et l'Espagne (1h30 heure)

Ce cadre de vie et ce positionnement privilégié contribuent grandement à l'attractivité de la commune, qui se traduit par une démographie particulièrement dynamique.

Ann1 D04 - Note justificative Modif PLU



Envoyé en préfecture le 05/01/2026

Reçu en préfecture le 05/01/2026

Publié le 05 JAN. 2026

ID : 034-213401359-20251217-D2025_12_17_4-DE

2

Une attractivité qui se manifeste par une croissance démographique soutenue depuis plusieurs décennies

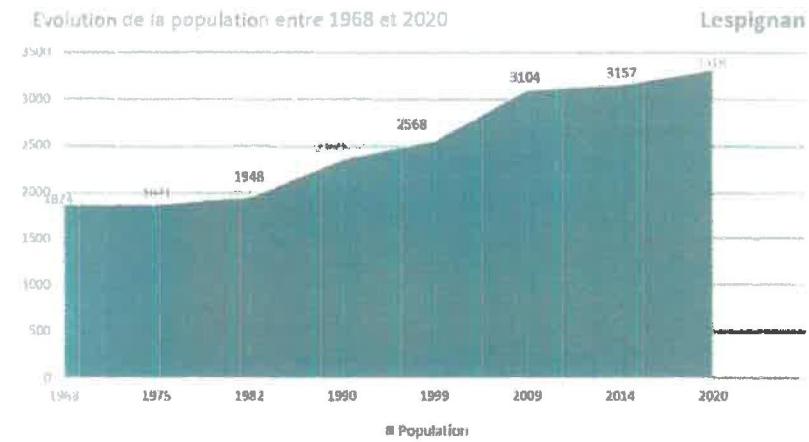
Entre 1968 et 2020, Lespignan passe d'environ 1 874 à 3 318 habitants, soit une hausse de 77 % (croissance moyenne ≈ 1,10 %/an). La trajectoire n'est pas linéaire : elle alterne deux vagues d'essor marquées et des phases plus molles.

De 1968 à 1975, la commune stagne, voire recule très légèrement. Entre 1975 et 1982, la reprise est modeste. La première véritable accélération intervient de 1982 à 1990 : la population gagne plus de 400 habitants, avec un rythme d'environ 2,4 % par an. Les années 1990 marquent un ralentissement (environ 0,9 % par an). Une deuxième vague de croissance se produit ensuite entre 1999 et 2009, la plus ample de la période récente, à près de 1,9 % par an. De 2009 à 2014, la dynamique se tasse presque totalement, avant une reprise modérée entre 2014 et 2020 (environ 0,8 % par an).

L'analyse par composantes confirme que le solde naturel est légèrement négatif presque tout du long (décès > naissances), signe d'un vieillissement structurel. La croissance observée provient donc essentiellement des migrations résidentielles : très positives lors des deux vagues ($\approx +2,4\%$ /an dans les années 1980 ; $\approx +2,0\%$ /an dans les années 2000), elles se tassent après 2009 ($\approx +0,3\%$ /an), ce qui explique la quasi-stagnation, puis se redressent sur 2014-2020 ($\approx +1\%$ /an) tandis que le naturel reste faiblement négatif ($\approx -0,1\%$ /an).

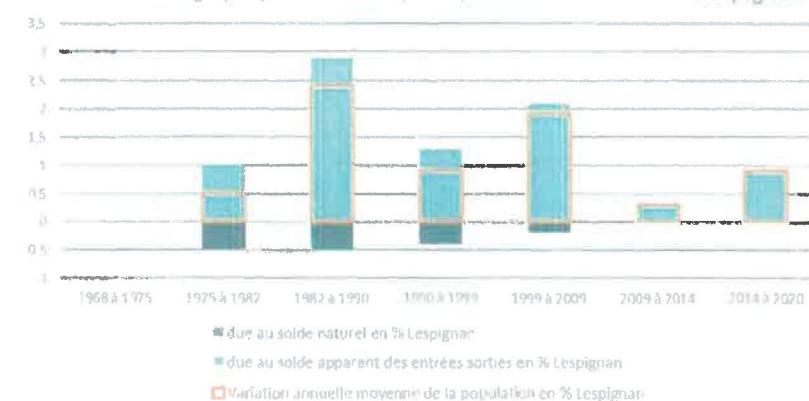
En synthèse, la dynamique démographique de Lespignan sur un demi-siècle est tirée par l'attractivité migratoire, avec deux cycles forts (années 1980 et 2000). Depuis 2010, le régime est modérément croissant et demeure dépendant des entrées de nouveaux habitants, le solde naturel ne soutenant pas la croissance.

Evolution de la population entre 1968 et 2020



Lespignan

Indicateurs démographiques en historique depuis 1968



Lespignan

Envoyé en préfecture le 05/01/2026

Reçu en préfecture le 05/01/2026

Publié le 05 JAN. 2026

ID : 034-213401359-20251217-D2025_12_17_4-DE



3

Un rythme de production de logements historiquement important

Entre 1968 et 2020, la commune de Lespignan enregistre une croissance très marquée de son parc de logements : celui-ci passe d'environ 680 unités à 1 868, soit une augmentation de l'ordre de 175 %. La progression est continue sur l'ensemble de la période, avec une phase d'accélération particulièrement nette entre 1999 et 2009, où le nombre total de logements s'accroît d'environ 350 unités.

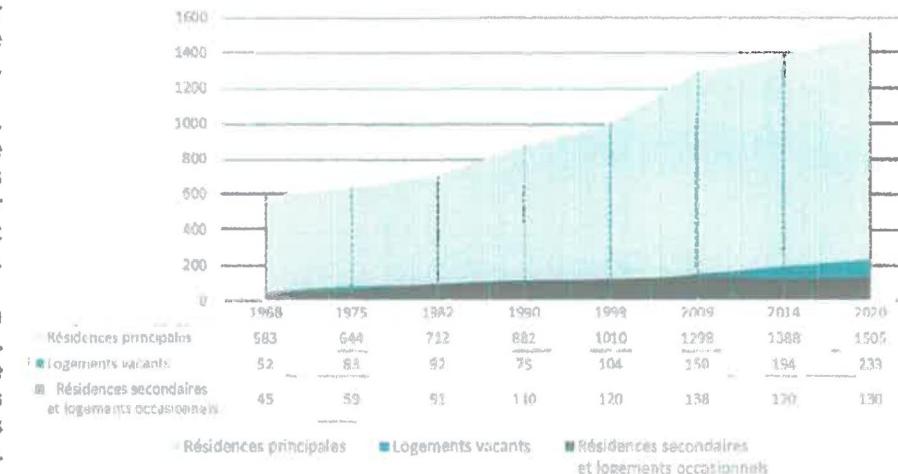
Cette dynamique repose avant tout sur l'essor des résidences principales. Celles-ci passent de 583 à 1 505 logements, ce qui correspond à une hausse d'environ 158 %. Elles demeurent largement prédominantes dans la structure du parc : près de 86 % des logements en 1968, encore autour de 81 % en 2020. L'augmentation du nombre de logements traduit donc principalement le renforcement de l'habitat permanent sur la commune.

Parallèlement, les logements vacants connaissent une progression plus rapide en termes relatifs : de 52 à 233 unités entre 1968 et 2020, soit un quasi quadruplement. Leur part dans le parc total passe ainsi d'environ 8 % à plus de 12 %, signalant une montée sensible de la vacance. Les résidences secondaires et logements occasionnels augmentent également (de 45 à 130 logements, soit près de 190 % de hausse), mais leur poids relatif demeure limité et globalement stable, autour de 6 à 7 % du parc.

En définitive, Lespignan se caractérise par une forte expansion de son parc de résidences principales, accompagnée d'une progression non négligeable de la vacance, tandis que les usages secondaires restent quantitativement modestes.

Lespignan

Evolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968



Envoyé en préfecture le 05/01/2026

Reçu en préfecture le 05/01/2026

Publié le

05 JAN. 2026

ID : 034-213401359-20251217-D2025_12_17_4-DE

4

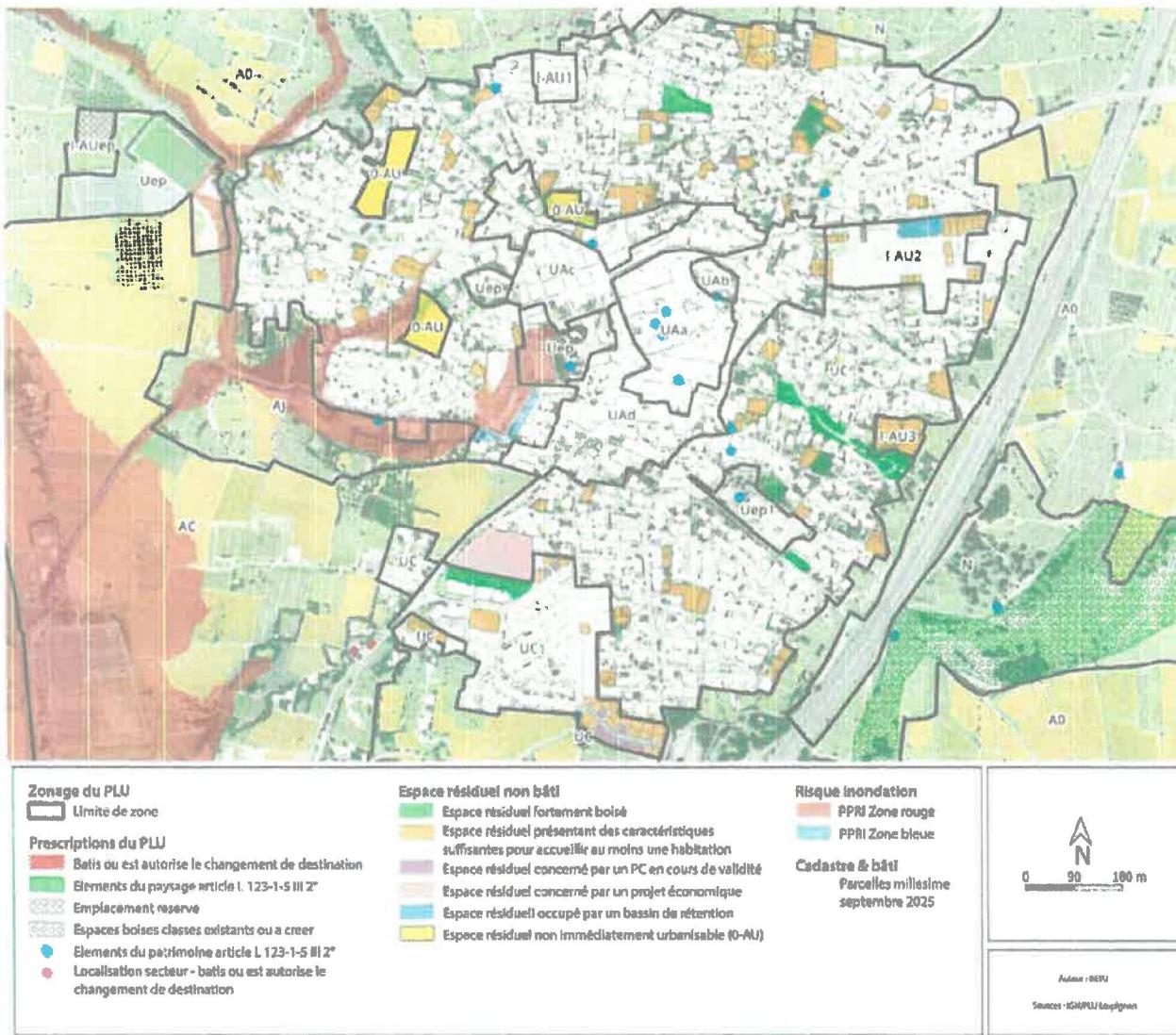
Des capacités d'urbanisation restantes limitées

Le tissu urbain de Lespignan présente différents espaces résiduels non bâti s. Certains d'entre eux sont susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat, tandis que d'autres ne peuvent pas être mobilisés. En effet, plusieurs facteurs peuvent faire obstacle à leur urbanisation, tels que l'existence d'ouvrages ou d'aménagements (bassin de rétention), la présence de boisements denses, l'existence de permis de construire en cours de validité et de projets déjà à l'étude, la présence de protection ou de blocage du PLU et de risques naturels.

En ne retenant que les espaces immédiatement disponibles pour accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat, la surface potentiellement mobilisable s'élève à 7,6 ha. Après application d'un taux de rétention de 30 %, destiné à prendre en compte les situations de dureté foncière, la surface réellement mobilisable est estimée à 5,3 ha.

En se basant sur la densité moyenne observée sur la commune (environ 13,4 logements/ha), ce gisement foncier pourrait permettre la réalisation d'environ 71 logements au total. Au regard du rythme de production observé ces dernières années à Lespignan (environ 25 logements par an), le foncier mobilisable au sein du tissu urbain pourrait être éprouvé d'ici trois ans.

Afin d'éviter une situation de tension sur le parc de logements et sur les prix du foncier, la commune de Lespignan souhaite anticiper l'épuisement imminent de ses capacités d'urbanisation au sein du tissu urbain. Ainsi, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs classés en zone 0-AU : l'un situé route de Nissan et l'autre rue des Écoles.



Envoyé en préfecture le 05/01/2026

Reçu en préfecture le 05/01/2026.

Publié le 05 JAN. 2028

ID:034-213401359-20251217-D2025_12_17_A-DE